

## 都心に居住環境を整備しうるか

尾島 俊雄 (早稲田大学 教授)

### 第1章 東京一極集中と新しい生活様式

大化の改新以来明治維新まで約1200年、この間にわが国人口は300余万人から3000余万人に膨れ上がった。その間に国内が統括され、農業革命が進み、日本国の国土で第一次産業において、自然資本の恩恵によって食べていける人口というのが、このくらいが限度であったかと思われる。明治維新の1860年から1980年までの120年間を見ても、西洋の産業革命の影響を受け、第一次産業に依存しながら第二次産業という加工産業によって、臨海に巨大な工業地帯をつくりながら工業化を進めた。特に戦後の経済発展が著しいのは民生中心の工業化を推進したため、海を埋め立て、港湾と火力発電所と工業用水と、そして交通施設をつくり、ここに巨大な工業地帯をつくり、職場を確保し、全国から労働者を集約した。その人々は、ベッドタウンと言われる山間部の山を切り崩した所、そこに巨大なベッドタウンをつくって居住したわけである。この切り崩した土は海を埋め工場コンビナートを建設するのに使った。第二次産業では生産と消費を分離することによって、人々の生活の近代化を始める。いわゆるベッドタウンと工場コンビナートの間を通勤幹線で結ぶという生活様式を強いられたわけである。職住分離であるということが近代生活の象徴であるとして、わが国は文明開化、近代化ということに狂奔してきた。その結果、産業革命に100年先駆していた欧米を追随する。1980年以来、わが国は第二次産業では欧米をキャッチアップしたが、第三次産業と言われる情報化、国際化社会では再び欧米に大きな差をつけられている。第三次産業というのは何だろうという状況下にある。第二次産業の工場の物的生産によって今日の豊かさがあるとしても、おそらく製品は開発途上国へ、そしてまた、資源は開発途上国からやって来るということによって、第一次産業の資源も我が物にし、また、それを売り出すことによって、世界の情報も得ざるを得ない。いわゆる物的な流通をするための情報としてのみ私たちは情報の価値を認めているわけである。しかし、本当の情報の価値というのは、第一次産業、第二次産業を効率良く搬送するという意味での産業ではなくて、抜本的に新しい未来の生

活、あるいは未来の地球人類のあり方や人々の生活様式のあり方に関しても研究をする、あるいは啓蒙するということによって、食べていける情報が必要である。なぜならば、たった120年間に世界の富を手中に納めた驚異的なわが国の発展に対して、アジア諸国、韓国や台湾や、あるいはマレーシアやインドネシアの国々は身近に見習って、今、近代産業、あるいは、ナショナリズムに燃えている。おそらく、日本以上の高度な経済成長を遂げながら、今世紀中に、こういった開発途上国は先進国の仲間入りをするであろう。その間に、資源を持ち、マーケットを持っている国とわが国が、単に工場の効率だけで競争する時代ではないことは明らかである。こうした国がまだやっていないことに対して、今日の私たちの持っている高度な知識文明や世界の情報を駆使して、地球の新しい生活様式を考えることが大切である。単なるこれまでの産業構造を革新していくための技術立国から

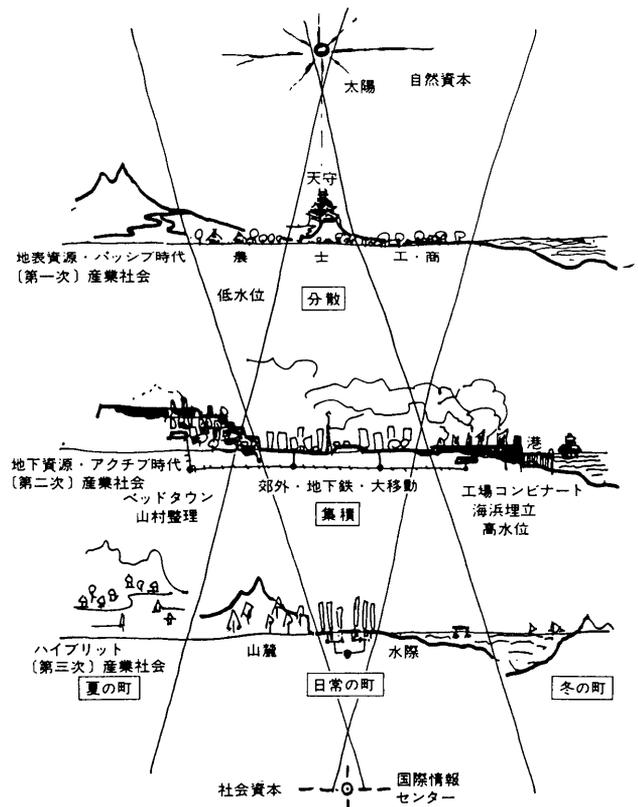


図-1 産業の変遷と都市の分散・集積

新しい文化や文明や、更には、生活基盤のあり方に関する抜本的な研究をしていくという研究立国への道を歩む必要がある。そのためには、そうした基盤整備をすることによって、あるいは、これまでの生活様式から脱皮することによって新しい時代のわが国の職場を確保することが可能なわけで、その状況はすでに、東京を中心に現れている。江戸の人口は大化の改新から江戸時代に至るまで30万人から300万人と10倍になり、そして、この明治維新から平成の今日までに、人口が300万人から3,000万人になった。10倍、10倍で増えているわけである。第二次産業時代には、東京湾をめぐる横須賀、横浜、川崎、東京、千葉、木更津という6つの巨大な港湾開発の結果、3,000万人の人口を養い、なおかつ、次の世代への巨大なインキュベーター機能としても作用してきた。更には、世界情報を高度に集めることによって、人口では1/4、25%であっても、高度な情報生産に至っては85%とも90%とも言える、ほとんどの日本の情報の発信基地になっている。いわゆる第三次産業と目される新しい時代の情報生産量の9割を占めんとしている。従って、わが国の職域人口の実質的には9,000万人あるいは1億人にも相当するような生産をし、わが国を支えているのがこの東京圏ではないかと思われる。更には、この東京圏がわが国を支えるだけでなく、地球のコックピット機能として、ロンドン、ニューヨークに次ぐ第3の宇宙船地球号の操縦席として注目されている。すでに、金融がそうした状況にあるわけで、経済を中心に考えれば地球の隅を管理しているという状態に置かれている。1日8時間私たちは働いているとすれば、1日24時間として、ロンドンで8時間、ニューヨークで8時間、東京で8時間、お互いに地球全土を管理するセンター機能としての施設を東京が持ち始めているということになる。こう考えると、次の世紀に向けて、地球全体の先進国10億人、あるいは、地球全体の60億人もの人々に対して、東京が情報を発信していく基地になるわけで、世界中170カ国から、200カ国との間の交流、あるいは、多様な文化や文明、言語や宗教の情報を東京が代表し、それを加工して発信していく人々の集まる拠点として東京の位置付けが行われる。これが24時間都市であり、国際都市であり、そして、また、高齢化社会における日本の持っている、あるいは東京の持っている姿になる。

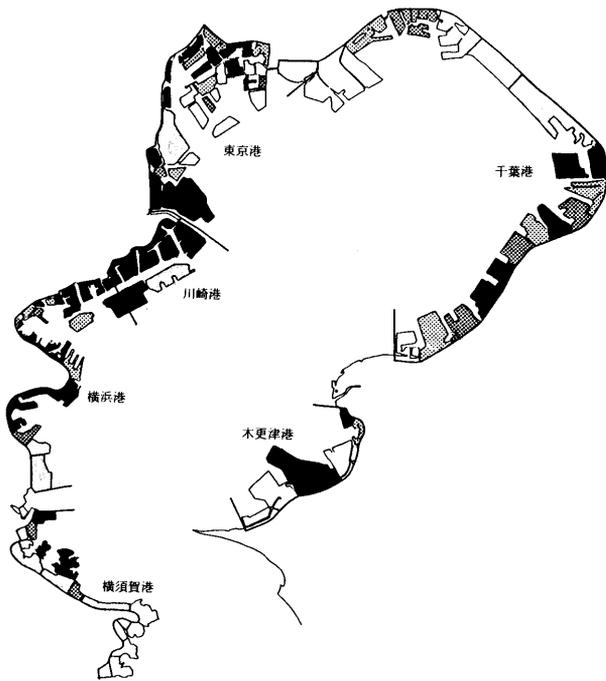
第二次産業化社会の120年間で二次産業、二極、いわゆる生産と消費を分離した形、ベッドタウンでは生活をすだけ、消費をすだけ、そして、工場コンビナートでは働くだけという二極分離から第三次産業化社会というのが職・住・遊の三極に分かれている。遊というのはボランティアとかあるいは国際化・高齢化社会における一員としての役割分担、こういった三次産業、三拠点時代に、おそらく職の中で第二次産業化社会的なものが職場

だというふうに見られた時代から、実際には、私たちは遊んでいる時代こそ本当の情報を生産している時代である可能性がある。自宅と本社との間に、あるいは自宅と工場との間に、都市という遊ばせる器があるわけで、ここでこそ本当の情報生産がされている。インフォーマルなものがフォーマルへ転換をしていくという、こういったインフォメーション社会の巨大な都市に、多様な情報を持った人々が集まり、それがぶつかり合うことによって生産されている社会。こういった時代になるとすれば、東京は世界で最も巨大な人口を抱えている所であり、また、最も豊かな雰囲気を持っている場所である。東京圏というのは遊ばせる場所としても最適なわけである。ごちゃごちゃした超過密な中に村社会を持ち、なおかつ、今、発展し続けているアジアの中心的な拠点としての位置付けを持っているということは、次の第三次産業化社会に備えて、非常に良い器であると言えるわけである。

第三次産業化社会における次の世紀を見越して、人々は世界中からある意味ではあてもなく流れ込んでいる状態というのが続いている。その結果として、これまでの東京湾岸の工場地帯と山間部のベッドタウンの間にある、ある意味では忘れ去られてきた江戸城下町付近の都心というのがいま一度脚光を浴び、ここに新しいオフィスの集中、あるいはホテルの集中、あるいは国際的な24時間都市として、どうしても夜も働かなければいけない人々が集まり始めている。これが本当にこの10年間に起こった出来事であり、大世紀末の混乱と言われている時代、地価狂乱というのに代表される東京自体の巨大な改革を必要とする時代、これは明治維新、大化の改新に次ぐ真に平成の大改革と言われることが東京で起こっている。これまで都心に住んでいた人々が追い出され、都心部に居住環境というのが無くなりつつある。これまで住んでいた人々が追い出されて、その結果として、新しい遊びの場として、あるいはまた、新しい産業構造の拠点として、今、何か夜明け前の混乱、あるいは静けさという状態が起こっている。

## 第2章 首都拡散とサテライト時代

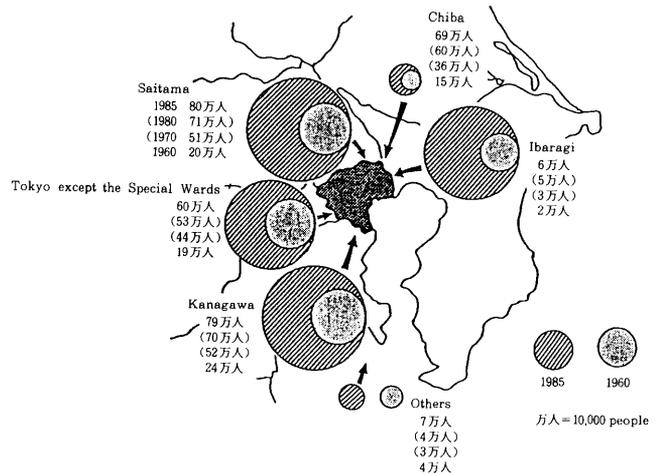
東京都心、特に東京23区というのは異常な形で地価高騰した。その結果として人々はそこに住居を失ってしまった状況で、しかも職場は工場からオフィス、商業施設に移ってきたわけである。今までの商業施設と言われている日本橋や銀座で、少なくとも10年、20年前までは、東京の75%の一般小売商業が営まれ、丸の内を中心とした都心部のいわゆる業務中心地というのが、やはりオフィスの70%近くも占めていたが、ここに人々が集まり始めた。その結果、労働集約の場所としての工場や大学が、新全総、三全総によって、地方移転を強いられ続け



図一 東京湾工業地帯

ているわけである。けれども、この工場の労働者というのは、コンピューター化とかロボット化によって、実際にはヘクタール当たり100人とも200人とも言われていた人口集積拠点が、今や、ヘクタール当たり20人とか30人になり、過疎化している。川崎とか千葉とか横浜というのは、実は、工場があるからその町にベッドタウンをつくった。それぞれの自治体は海と山との間に通勤幹線を建設した時代から、この10年間で一変した。ほとんどが工場へ向かって通勤するのではなくて、朝1時間も2時間もかけて東京都心の一極へ向けて、丸の内や日本橋や銀座、あるいは神田や六本木に向けて人々が集まり始めた。その結果として、オフィスの超不足ということが起こり、そして、これを分散するために、東京都庁が自ら新宿に移転する。少しでも丸の内一極集中、東京駅前の一極集中から副都心建設によって、この10年間でやみくもに東京都は副都心づくりに邁進した。新宿、池袋、渋谷、大崎、上野・浅草、そして錦糸町、目下大車輪でやっている臨海部副都心という7つの副都心をつくることによって商業業務施設の拡散を計り、都心部人口や職場人口の拡散を計ろうとした。しかし、副都心周辺の住居群というのが追い払われてしまうということになったわけである。

こうした東京の都心拡散対策としての副都心づくりに対して、周辺の埼玉県や千葉県や神奈川県は黙っているはずがない。あるいはまた、東京の山間部の新都市も黙っているわけがない。この副都心を更に遠心して、業務核都市づくりに発展して、埼玉県では浦和、大宮、茨城県では筑波や土浦、東京山間部では八王子・立川の林間都



図一 特別区 (1960~1985) への流入人口

市構想、そして、神奈川県では横浜、川崎、そして、千葉県では千葉市・幕張を中心とした新しい三角構想というのを打ち出して、ここに、もうひとつ拡散しようとした。東京を中心とした副都心そして核都市というのがあり、これは、一般には東京という惑星の周辺に衛星があるというのが衛星都市構想であるけれども、東京都心というのが太陽系みたいな恒星であり、そして周辺の業務核都市の周辺には更に小さな衛星がある。いわゆる業務核都市の副都心というのが惑星の動きをしており、惑星の1つ1つに衛星を持つという状況になっている。東京都心に本社を置き、そして、業務核都市に支社を持ち、その周りに営業所を持つというような、職場に関してもそういった3段階構えになる。都市自体が恒星拠点、惑星、そして衛星というような状態になってきたわけである。

こうした状況を更に越えて、今や、リゾート・オフィスとかサテライト・オフィス計画というのが出来てきた。東京圏というのは30キロから40キロ圏の業務核都市から100キロ圏に、あるいは200キロ圏に拡大し、長野県や新潟県、福島県までも含む。あるいは静岡県までも含む。新しい新幹線や超高速幹線鉄道を見越して、かつては別荘地でありリゾート地であった所を大々的に再開発する。ここに本当のファミリーハウス等を設ける。そのファミリーハウスを中心としたリゾート・オフィス構想が次々と進んできた。結果として、東京圏は国際化社会の中にあって、この3,000万人の人々の活動が、情報化社会というコンピューターと通信装置に支えられ、通勤幹線に支えられて、首都圏の拡散が続いているわけである。

情報化社会というのは、実際には、支社を中心としたテリトリー、たとえば、東京支社あるいは大宮支社ということでテリトリーを分け、そこで職場と住居の間、あるいは地域と仕事場を結ぶある種のコミュニティが生まれている。たとえば、東京の本社に勤めていた人が大宮の支社勤務になると、その近くに引っ越す。単身赴任を

- ①日光、那須地域      ④諏訪、茅野地域      ⑦伊豆、下田地域
- ②水上、片品地域      ⑤秩父、奥多摩地域      ⑧九十九里、南房総地域
- ③軽井沢、草津地域      ⑥富士五湖地域      ⑨那珂湊、霞ヶ浦地域

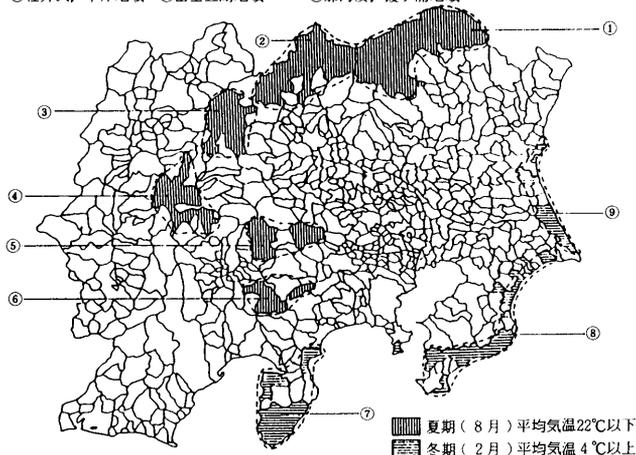


図-4 リゾート・オフィスとして抽出した避暑・避寒の宿泊拠点分布図

するということがあるかもしれないが、そういった職場が本社から1支社に変わるというような職場が増えてきた。いわゆる日帰り圏という一次産業型や二次産業型時代における職場と住居のあり方、1日通勤圏が都市域でありコミュニティであるという、こういった生活様式から、単身赴任時代、核家族化時代、あるいはマルチハビテーション時代という、家族がばらばらに住むということによって、お互いにお互いの職場機能を持つ家に持ち込む。学校とか、ボランティア活動とかは職場ではないかもしれないけれども、いわゆる遊ぶことが生産の場であるとすれば、第三次産業化社会、職場に関しても本業の本社と、そして遊びのいわゆるボランティアの拠点と、それから自分の生活の場としての住宅、あるいはまた、住宅自体をファミリーハウスとセカンドハウスと自分の職場という、何かしら3拠点によって生活を支える時代。三次産業という時代に入ってきている。24時間社会、あるいは国際化社会の中で生活様式というのが非常に注目され始めている。たとえば、リゾート・オフィスが、リゾート・オフィスではなくてサテライト・オフィスという時代になりつつある。東京の小さな住居を取っ払って軽井沢に自分の生活の拠点をもち、そこにリゾート・オフィスと言われる研究センターを集める。インテリジェント・シティを軽井沢のど真ん中につくり、通勤圏が生まれ、テレポートが生まれ、軽井沢に生活することが東京都心に生活する以上の国際的な拠点となる。東京に住んでいれば、ロンドンに出掛けるためには遠々と成田まで出掛けて行ってそれからとなる。都心まで毎日の通勤の過酷な時間を割かなければいけないことに比べて、自然資本の溢れる緑の中で、豊かな自宅空間からリゾート・オフィスに出掛け、そしてそのリゾート・オフィスが、そのセンターの国際的な施設、テレポートあるいは通勤圏と結ばれていると、気軽に軽井沢の通勤圏経由成田、そしてロンドンへと、

いったことのほうが東京都心の生活様式よりは、より情報化社会に適している。あるいは外国から客人が訪ねて来る場合も、東京都心の巨大なるつぼの中でうろろするよりは、明確な交通手段によって、ホップ・ステップ・ジャンプという形で軽井沢の自宅にやって来るほうが、はるかに便利だという時代を迎えようとしている。リゾート・オフィスとサテライト・オフィス、いわゆる惑星を飛び越えて、本当の衛星的なオフィスが自分の生活拠点になる。恒星としての拠点、惑星としての場所、そして衛星としての住空間、そこが本当の生産拠点として、自宅が実際には新しい情報を生み出す場所とすれば、情報交流の場が都心であるとしても、情報生産の場は実際には軽井沢の自宅の国際的なファミリー・パーティの中で本当の情報が満たされる。そこが情報生産の場になる。こういった三拠点が等価に作動する時代というのがある。これは21世紀の都市のあり方で、生活様式のあり方ではないかと考えられる。首都機能拡散によって、宇宙船地球号の操縦席に座る東京人の生活様式として、これが1つの解ではないかと思われる。

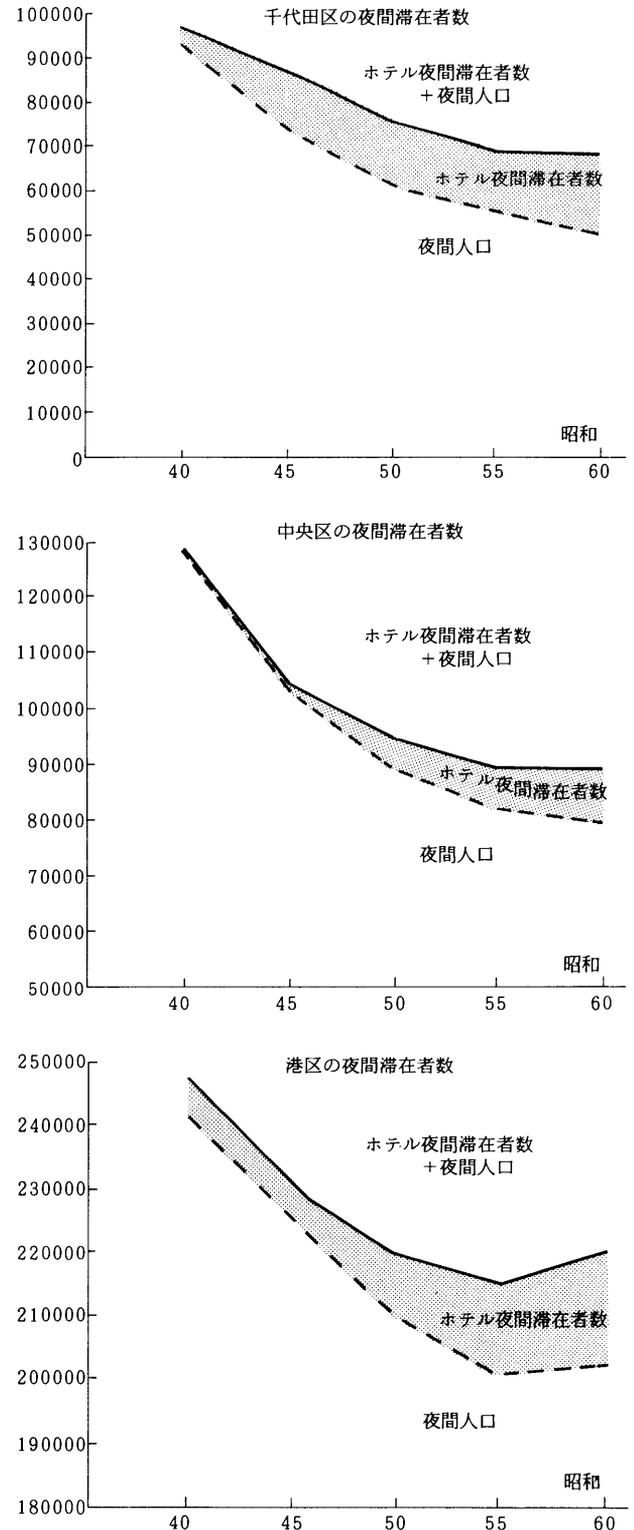
### 第3章 都心空洞化と税制問題

拡張しなければいけない必然性を東京都心が、今も生み出し続けている。東京の都心に限らず、大阪都心、京都の都心あるいは地方中核都市の都心が同じように地上げ屋に追われ、これまで住んでいた人々の生活が、職場と住の基盤が失われつつあるという状況が全国的に広がっている。これは第三次産業化社会、核都市時代、あるいは都心の遊空間こそ最も貴重な生産の拠点になるという時代にあって、法人が生身の人間を追い出している。死なない法人が相続税によって死んでしまう人々の土地を奪っていくという現象、しかも、個人の生命のかかった小さな法人であれば、実際には社長が死ねば、その会社もろとも死んでいくということで、そういった法人ではなくて、もっと巨大な金融とか不動産業、あるいは、新しい財閥系と言われる訳のわからない、誰が責任を持っているか、少なくとも生身の人間が責任を持っているとは思えない法人が都心の土地を買いあさっていくことによって、都心の土地に対する生きた人間の執着が失われていく。その土地から生身の人間の声が政治に反映し、町づくりに、発展していくべきものが、土地に執着を持っている人々あるいは家庭がなくなり、都心の地の声が政治に響かないことによって都心のゴースト化が進んでいる。ゴースト化というのは幽霊化ということで、いわゆる死なない法人、命のない法人のみが都心に住んでいることによる幽霊化現象というのが都心をますます非人間化させている。これは、単なる新しい産業構造の転換に伴って都心のゴースト化が起こっていると

いうことではなくて、わが国の税制のあり方に大きな原因がある。

私は今、銀座や東京駅前の町づくりを進めています。その中央区は、実際には4兆円と言われる税金をあげていながら、ほとんどが国に吸収され、中央区財政というのはたった400億で、1/100しか地元に使われない。そこから搾取されて他に使われていくことによって、都心の搾取が続いている。都心から搾取しながら、地方へと拡散させている。このことが都市のスプロール化の大きな原因になっている。その結果として、都心の貧しさというのは大変であり、少なくとも中央区には広域避難広場が全く無いという状態である。そこは単なるお昼の人々の稼ぎの場でしかない、略奪の場でしかないということで、昼夜間人口差の拡大というのは、これまでここに住んでいた人々にとっては大変困った状態になっている。具体的には、もし中央区の都心部に、坪1億円の土地で25坪の住宅を構えようとする、土地代を顕在化させてしまうと、なんと月当たり家賃は300万円以上支払わなければいけない。ところがこうした状態では人々が住めるはずがない。中央区では、最盛期20万人とも言われた人口が今や8万人を切り、7万5千人という人口の低下をもたらしている。その結果として、中央区は都会議員を1人しか出せない状態、中央区の中でも銀座や日本橋を中心とする所では区議員も出せない。結果として、地元の声を区政や都政や更には国政に反映するということができなくなり、誰もその土地から吸い上げられた税金を再投資しようとする人は出てこなくなり、単なる経済拠点としてしかその土地が使われなくなる。そこにはまともな人が住めないから、子供たちも老人も住めなくなり、誰もその場所で避難広場や安全性を考える人がいないという状態になっている。しかし、実際には、お昼そこで働く人々にとっては大問題で、わき目もふらず働くことによって安全性を犠牲にし、生産性のみを追求している状態というのが続いてきたわけである。しかしながら、新しい税制が次々とつくられる以前から住み着いている人たちの生活はどうであるかという、今、中央区で家を借りながら生活している人々の払っている家賃は、月家賃3万円以下の所に住んでいる人たちが55%もいる。まともにそこに住もうとすれば300万円以上払わなければいけないのに、実際に住んでいる人たちは高齢化が起こり、築地市場やかつての伝統的な職場で働いている人たちであるが、支払い得る家賃というのは3万円以下という状態の人たちが生活している。この人たちが中央区の区民であり、そして実際の選挙母体である。都や区でテコ入れして強制的に何とか人々をそこに住ませようということで、付置義務住宅と言われる、ある規模以上の職場をつくらせようとする人たちに、必ずそこに住空間をつくらせることによって、何とか安い住空間を

提供しようという試みがなされている。しかしながら、それはせいぜい月家賃30万円くらい払わなければ実際にはどう考えてもそこに生活基盤をつくれな。まともにやれば300万円、企業が丸抱えて何とか頑張って30万円、しかし、実際に支払えるまともな生活者の住居費というのは3万円でしかないという、こういった2桁違いの住問題に追い込んだのは、税制だけではないかもしれない



図一五 都心3区における夜間人口とホテル夜間滞在者数の変化

表-1 家賃借家構成比 (58年住宅統計調査)

	~14,999円	15,000円 ~29,999円	30,000円 ~69,999円	70,000円 ~	不明
中央区	32.5%	22.5%	29.6%	15.0%	0.4%
23 区	17.5%	28.2%	42.7%	10.6%	0.8%

けれども、それが非常に大きなきっかけになっているということが言える。地価を今の1/10に下げ、地方自治体が国と一緒に、そこにもう一度税金の還元を図り、追い出されてしまった人々を含めて人々がそこに無理をしてもいいから住もうとする執念、3者が都心部にもう一度住もうという執念を燃やさない限り、こうした状況が更に悪化していくであろうと考えられる。

#### 第4章 銀座・東京駅前町づくり構想

私は銀座連合会のかたがたの要請を受け、7年前から銀座のあり方に関して相談に乗ってきたわけであるが、ようやく一昨年、中央区の議員さんたちからの要望で、5党請願という、共産党を含む5党全党が銀座の町づくりに対して請願をするということが実現した。正式に昨年、銀座町づくり協議会あるいは東京駅前町づくり協議会というのがスタートして、私は、今、会長あるいは座長というかたちで、この町づくりに対して私の研究室の全力を挙げて銀座と東京駅前地区の調査をしながら、新しい銀座あるいは日本橋を含む東京駅前町づくりのあり方に関して構想をつくりつつある。なにぶん私自身が建築家であり都市問題の専門家であるので、税制とかソフト面での対策というよりむしろハードな面から銀座や東京駅前のあり方に関して具体的に提言をし、こういった形の物をつくれれば人々がもう一度そこに住めて、もう一度本当の賑わいの場というのがつくれるのではないかと考えている。そして、これを区長や区会議員、都会議員や知事に、更には国政に反映するようなプロジェクトをやってみようと考えている。

具体的に少しイメージを話してみると、江戸時代の日本の中心、お江戸の中心であった日本橋、そして、明治維新において日本の文明開化の見本あるいはモデルであった銀座、この江戸時代の花、そして明治の花である2つの町を結ぶ中央通り、日本橋から京橋を経て新橋に至るこの中央通りを軸として、21世紀への平成の大改革、日本全体の都市文化の開花、あるいは都市生活者の拠点として国際的なファッション産業や第三次産業のスタジオとしてこの町を甦らせるということをやれないかと考えている。日本橋、京橋、新橋そして東京駅前、それから晴海通りと言われている有楽町から勝鬨橋に向けての通り、東京大改造で関東大震災以後出来た唯一の都市計画と言われている後藤新平の昭和通り、これらの軸線を

結んでひとつの都心部のあり方を描いてみようと思う。

まず、山手線の内側である丸の内、大手町、霞が関、虎ノ門と言われている巨大な日本の業務中心地、そして、墨田川を中心とした江戸から続いている東京の下町の生活拠点がある。一方汐留を中心とした新しい国際金融センター構想があり、これは、汽笛一声新橋を汐留駅から横浜に向けての文明開化の拠点たるここにおいて新しい21世紀の汐留大改造というのが進んでいる。また、一方では、日本橋から外側に向けて日銀や旧日本財界のルーツ、日本の金融センターである兜町。これは今や、ほとんど人が住める可能性の無い状態であり、今住んでいる人たちもどンドン追い出されている。こういった滅失家屋の数を研究室で調べれば調べるほど悲壮な状態が続いている。これに力づくでブレーキをかけるとすれば、新しい改造構想を描き、それをみんなが理解し、どうしたらいいかということを考えていくことであり、こういった構想も行政が中心となって考えていくしかないのではないと思われる。とても2桁違いの大きな波の中で、個人の努力ではもはや不可能になっている状態であり、産・官・学の全力を挙げてこの場所の再開発をすることが、かつての列島改造と言われたものに匹敵する平成の大改革となる。東京中心の改革が進めば、大阪も京都も全国の中核都市の都心のゴースト化というのが防げるであろうと考えられる。

この場所に、ひとつのイメージを描いているわけであるが、それは、日本橋、京橋、新橋、それから東京駅前八重洲、海側の突き当りの八丁堀、有楽町、勝鬨橋、ここに7つのゲートをつくる、あるいは橋と考えてもいいが、いわゆる結界をつくり、ここをモデル的に再開発拠点として平成の大改革拠点をイメージする。この7つの門の中に包まれた所を今世紀中に大改造するとすれば、まず、中央通り、これは日本橋・銀座アベニューと言ってもいいような場所で、世界の商業の情報発信基地となる所であるから、この通りの大改造をする。イメージとしては、中央通り、更には八重洲通り、晴海通り、この通りに関しては、ロンドンのリージェント・ストリートという石像の列柱を持った巨大な商業のメッカがあるけれども、ピカデリー・サーカスから続いているリージェント・ストリートのイメージをこの通りにつくり上げる。そして、この裏側の空間、といたら問題が起るかもしれないが、並木通りや吾妻通りに関しては、パリのシャンゼリゼのインキュベーター的な雰囲気をつくり上げる。中央通りあるいは地区中心というのは、どちらかと言うとジャスト・ルッキングというウインドウ・ショッピング的な雰囲気になるわけであるが、実際の買物や実際のファッションの拠点というのは、メイン通りではなくて、ちょっと裏側に入ったコート・ヤードに本当のインキュベーター機能があり、そこに本当の交歓、喜び交

わる拠点があるという雰囲気をつくり上げたい。外通りはリージェント・ストリートで、中側がシャングジェリゼ的雰囲気をつくりたい。そしてもう1つ、この東銀座を中心とした昭和通りから西側の一角にはシャングジェリゼ的なペントハウスを設ける。高さ31mに揃えながら、屋上の冷却塔や機械室等を取っ払いながら、ここに光輝く屋上の住居群をつくっていく。31mから上は一種住専地域的な、近代的な屋上庭園、屋上住居群をつくり、ヘクター当たり100人から200人の一種住専人口の都市をつくり、31mレベルに新しく通路をつくる。屋上庭園都市というのをこの中央通りを中心とした西銀座、あるいは昭和通りから東京駅側の建築群の中につくる。一方、昭和通りというのは今や自動車交通の拠点になっているけれども、あるレベルの所に蓋をかぶせてしまって、ここに、人工台地をつくる。イメージはニューヨークのパーク・アベニュー、それは、かつてたくさんの列車が発進していたニューヨークのセントラル・ステーションの上人工土地をつかって、ここを公園通りにしたもので、この両端に超高層の素晴らしい建築群、更には、素晴らしい高層住居群が並んでいるけれども、こういったイメージに出来ないだろうか。昭和通りの3階くらいのレベルの所に巨大な公園通りをつくり、これが人々の散策する道になり、その下に現在の高速道路や駐車場空間をつくる。そして、その上に蓋をかいた人工台地をグラン

ドレベルとして、ここに大きな樹木を植え、昭和通りを地下に、平成のパーク・アベニューを空中につくる。そしてこの両わきに高層の高級住宅群をつくっていく。30階とも、50階とも言われる高層の住居群をこのパーク・アベニューに、あるいは新昭和通り、平成公園といったようなものをここにのっけて、その周辺に空間を使った形の住居空間をつくり上げる。こうすれば、今日1万人に落ち込んでいる銀座地区の夜間人口は実際に今後も継続して住んでいける人々、3千人とも2千人とも言われる人たちと一緒に、新しくここに3万人の高層居住人口とペントハウス居住人口を抱えることになる。こうすれば、人工台地による広域の避難広場、避難拠点、31mの高さにおける、同じレベルにおける居住空間というのが生まれるわけである。しかしながら、このようなことをするためには、もちろん巨大な仕掛けが必要になって来る。

## 第5章 究極のフロント・メニュー

平成大改革の柱として、都心再開発の基盤整備をやらなければならない。これは第一にスカイフロント構想、ウォーターフロント構想、ジオフロント構想というフロントを極めなければいけない。フロントそのものは前進拠点で、スカイフロントは31m以上の屋上空間を大改

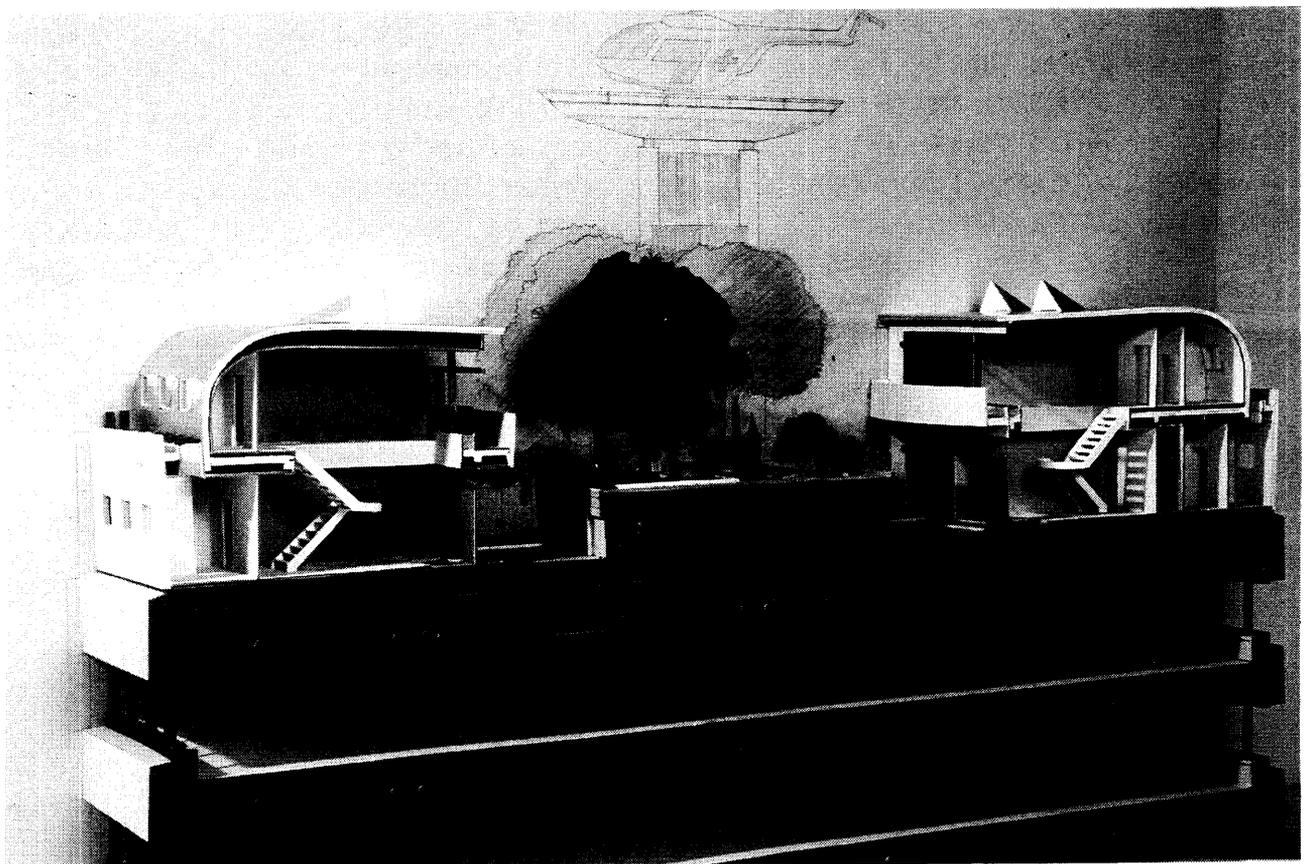


図-6 ペントハウス模型

造する。今、銀座の屋上というのは大変醜く、冷却塔や煙突や広告塔やいろんな物置空間、いわゆる工作物がのっかっている。表通りの側壁の美しさに比べて屋上から見たこの都心部の醜さは大変なもので、これを改造し、この場所に人々の新しい住居をつくる。ビルを台地と見立て、土を盛り緑をつくる。このビルの中には昼間しか使っていないビルがたくさんあり、そのために巨大な建築設備があるわけであるが、これを夜間にもし使えるならば大変有効になる。エレベーターも電気室もコンピューター室も通信装置も冷暖房装置も、あるいは受水槽も蓄熱槽も、建築レベルでいろんな物をもっているけれども、それを社会資本として活用させてもらう。銀座の上でも、太陽は燦燦と輝いて、風も通り、そして、遙かかたには、東京湾が見渡せるという、こういった地の利がある。ちょうどストリート・キャニオンと言われる道路を山間の谷間に見立て、ここに吊り橋や太鼓橋を架けながら、人々の散策する回廊をつくる。非常時にはヘリコプターによる救助や、あるいはビルとビルの間をつなぐ水平避難通路、避難回路によって、避難することも可能である。こうしたスカイフロント構想に支えられたペントハウス住居群というのを考えてみる。

実際にそうした物を支えていくためには、ジオフロントと言われる地中の開発も必要となる。たとえば、銀座地区や東京駅前地区の中央通りを中心とするペントハウス群があるとしても、この地区から外へ出るためには、どうしてもエレベーターで地下に降りて、その地下にある自分の駐車場から外へ出ていかざるを得ない。そのためにはオフィスの共同の駐車場空間も必要であるが、やはり、ファミリーハウスが出来るわけで、この人たちの駐車空間やこの人たちにとっての貯蔵空間、そうしたものは地下につくらざるを得ない。

ペントハウスを支えるためには地下空間、特にペントハウスをつくる時に取っ払った冷却塔や受変電室や各種のボイラー・プラント等をどうしても地下につくらなけ

ればいけない。そして、冷却水等は、東京湾から水を引っ張って来るとしても、それは地下ルートの確保なくしてはあり得ないわけで、スカイフロントの開発をするためには、どうしてもウォーターフロントから水を持ち込んで来る、そして、ジオフロントにおいて、地下基を十分につくり上げるという地区一体となったジオフロントとウォーターフロントの活用があって初めてスカイフロントの活用ができるわけである。昭和通りが、地下に入ると、そこに走っている車の排気ガスや危険物を万が一の場合にどう処置できるのかということ、その地下化した道路とスカイフロントとを結ぶ空中連絡のあり方に関して抜本的に整備しなければいけない。また、地下の昭和通りの車の流れ、地表との間の流れを活性化するためには、地下の駐車空間というのを十分にとらなければいけない。新しい交通機関や駐車空間やストレージやプラント類に関しては地下に、それを搬送し、それを支えるためのウォーターフロントまで地下基が伸びていき、そこから水が、ゴミが、エネルギーが運ばれる。こういったウォーターフロントにあるコンビナートや自然資本の活用を考えなければいけなくなる。たとえば、海風がそこから流れるように、湾岸のもっている豊かな自然資本や社会資本を活用する。地中のもっている未利用空間の活用によってもスカイフロントに住居群を確保することができるということである。これまでの1戸1戸の建築のレベルで考えた仕掛けでは、とても都心の居住空間、居住環境は保てない。エコシステム（生態連鎖）というのは地球全体につながっているわけであり、今や私たちの職場が全世界1つになっているのと同じように、生活の基盤、空気や水や緑や、あるいは雰囲気、空間の広がりすべての環境もまた地球が1つになっているわけである。職場の地球化と同時に、環境の地球化、あるいは環境の問題は、ウォーターフロントとの連続と同時に、地中や空中との連続性において考える必要がある。



図一七 都心ペントハウスの風景